



أمانة منطقة جازان
بلدية العالية

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مقهى في العالية



فرص



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

قائمة بمحتويات الكراسة

أ-	تعريف للمضردات الواردة في هذه الكراسة	٣
ب-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الايجار.....	٤
ج-	ملاحظة تنظيمية.....	٤
د-	ملخص لأبرز بيانات المنافسة	٥
١.	مقدمة	٦
2.	وصف المشروع ونطاقه.....	٦
١-٢	نطاق المشروع وأهدافه التشغيلية.....	٦
٢-٢	مكونات المشروع والأنشطة المسموح بها	٧
٣-٢	وصف الموقع ومساحته وحدوده	٨
٤-٢	مصور جوي ومخطط للموقع.....	٨
٥-٢	التزام المستثمر بالموقع والنشاط المحدد	٩
٦-٢	حق البلدية في تعديل عدد او مساحات الموقع.....	٩
٧-٢	طلب تغيير الموقع من قبل المستثمر	١٠
٨-٢	مخالفة احكام هذه الكراسة.....	١٠
٣.	اشتراطات دخول المنافسة واجراءات تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١١
١-٣	من يحق له دخول المنافسة.....	١١
٢-٣	لغة العطاءات	١١
٣-٣	موعد تقديم العطاءات	١١
٤-٣	تعديل موعد تقديم العطاءات	١١
٥-٣	طريقة تقديم العطاءات	١٢
٦-٣	طريقة تقديم العطاءات في حال تعطل منصة فرص	١٢
٧-٣	مستندات العطاء الإلزامية.....	١٣
٨-٣	مستندات العطاء الاضافية (عند توفر شرط وجودها)	١٤
٩-٣	موعد وموقع وحضور جلسة فتح المظاريف	١٤
١٠-٣	تعديل موعد فتح المظاريف.....	١٤
١١-٣	كتابة الأسعار.....	١٥
١٢-٣	نسبة الزيادة الدورية في قيمة العطاء.....	١٥
١٣-٣	مدة سريان العطاء.....	١٥
١٤-٣	سحب العطاء	١٥
١٥-٣	تعديل العطاء.....	١٥
١٦-٣	سرية بيانات العطاءات.....	١٥
١٧-٣	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات.....	١٥
٤.	الضمان المالي	١٦
١-٤	شروط الضمان المالي.....	١٦
٢-٤	موعد الإفراج عن الضمان المالي.....	١٧
٥.	واجبات المستثمر قبل التقدم بالعطاء	١٧

١٧.....	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١-٥
١٧.....	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢-٥
١٨.....	معاينة الموقع ومنطقة العقد	٣-٥
١٨.....	٦. الترسية والتعاقد وتنفيذ العقد	
١٨.....	الترسية والتفاوض والتعاقد	١-٦
١٨.....	تسليم الموقع للمستثمر	٢-٦
١٩.....	مدة العقد	٣-٦
١٩.....	فترة التجهيز والإنشاء	٤-٦
١٩.....	موعد وآلية سداد الأجرة السنوية وضريبة القيمة المضافة	٥-٦
٢٠.....	مشمولات قيمة العقد	٦-٦
٢٠.....	فسخ العقد	٧-٦
٢١.....	التنازل عن العقد أو التاجير من الباطن	٨-٦
٢٢.....	إلغاء العقد بطلب البلدية للمصلحة العامة	٩-٦
٢٢.....	إلغاء العقد بناء على طلب المستثمر	١٠-٦
٢٣.....	تسليم الموقع للبلدية عند انتهاء مدة العقد او فسخه او الغائه	١١-٦
٢٣.....	تمديد مدة العقد	١٢-٦
٢٣.....	تعديل النشاط الاستثماري	6-13
٢٥.....	٧. الاشتراطات الفنية والتشغيلية للمشروع	
٢٥.....	التصميم والمظهر العام	١-٧
٢٥.....	التشغيل والصيانة والنظافة	٢-٧
٢٦.....	التجهيزات	٣-٧
٢٧.....	الاشتراطات الصحية وسلامة الغذاء	7-4
٢٧.....	تمديدات شبكة الصرف الصحي	٥-٧
٢٧.....	تمديدات شبكة المياه	٦-٧
٢٧.....	توصيل الخدمات (الكهرباء وغيرها)	٧-٧
٢٧.....	التراخيص والموافقات النظامية	٨-٧
٢٧.....	حق البلدية في الإشراف والمتابعة	٩-٧
٢٧.....	اللوحات والإعلانات	١٠-٧
٢٨.....	اشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة	١١-٧
٢٨.....	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٢-٧
٢٨.....	استخدام الموقع لغرض المخصص له	١٣-٧
٢٨.....	الالتزام بالاشتراطات البلدية واشتراطات الجهات ذات العلاقة	١٤-٧
٢٨.....	أحكام عامة	١٥-٧
٢٩.....	٨. اشتراطات الأمن والسلامة والوقاية من الحريق	
٢٩.....	٩. الغرامات والجزاءات	
٣٠.....	١٠. نموذج العقد	
٣١.....	١١. نموذج العطاء	
٣٢.....	١٢. إقرار من المستثمر	

أ- تعريف للمفردات الواردة في هذه الكراسة

في هذه الكراسة، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة امام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

المشروع	تأجير موقع بلدي لإنشاء وتشغيل وصيانة مقهى في العالية، بما يشمل تجهيز المقهى وتشغيله وصيانته وإدارته، وفق الشروط والأحكام الواردة في هذه الكراسة، وبما يتوافق مع الأنظمة والتعليمات والتراخيص الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة، ودون أن يترتب على البلدية أي التزام تشغيلي أو مالي خارج ما نصت عليه هذه الكراسة.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة لها سجل تجاري ساري المفعول يسح لها بمزاولة النشاط او الأنشطة المذكورة في الكراسة، ويُعد المستثمر طرفاً أصيلاً في جميع مراحل المنافسة والتعاقد متى ما انطبقت عليه شروطها.
الموقع/العقار	الموقع الذي تقوم البلدية بتسليمه للمستثمر بموجب محضر رسمي، لغرض تنفيذ أعمال المشروع وفقاً لمتطلبات هذه الكراسة، ودون أن يترتب على ذلك أي حق عيني أو ملكية للمستثمر، ودون أحقية استخدام محيط الموقع أو إشغال المرافق العامة إلا بعد موافقة خطية مسبقة من البلدية.
المنافسة العامة	هي الطريقة المتبعة لدى وزارة البلديات والإسكان لطرح الفرص الاستثمارية، يتم من خلالها استقبال العطاءات من المتنافسين بأسلوب المزايدة، وترسية المنافسة على المستثمر صاحب أعلى عطاء مالي، متى ما انطبقت عليه شروط ومتطلبات المنافسة النظامية الواردة في هذه الكراسة، وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول بها.
منافسة الكترونية	تقديم العطاءات من المستثمرين إلكترونياً عبر منصة «فرص»، وهي البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية التابعة لوزارة البلديات والإسكان، أو من خلال تطبيق الأجهزة الذكية الخاص بها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الوزير	وزير البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة جازان.
البلدية	بلدية العالية، وهي شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الاختصاصات الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.
فرص	بوابة إلكترونية موحدة لطرح الفرص الاستثمارية البلدية، وما يُطرح عبرها من فرص استثمارية لجهات حكومية أخرى وفق ما تقرره الأنظمة والتعليمات المعمول بها، ويمكن الوصول إليها عبر موقع «بلدي» أو تطبيقات الهواتف الذكية، وتُعد المرجع الرئيس لطرح الفرص الاستثمارية من الأمانات والبلديات، وتمكن المستثمرين من الاطلاع على الفرص الاستثمارية، وشراء كراسات الشروط والمواصفات، وتقديم العطاءات، وإتمام إجراءات التعاقد وتوقيع العقود إلكترونياً، وذلك وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مقهى في العالية.

ب- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الايجار

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي يتم فيه نشر الفرصة الاستثمارية عبر منصة «فرص».
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في إعلان المنافسة المنشور على منصة «فرص»، ويجوز تمديده عند الحاجة وفق ما تقرره البلدية.
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في إعلان المنافسة المنشور على منصة «فرص»، ويجوز تعديله عند الحاجة وفق ما تقرره البلدية.
إعلان نتيجة المنافسة	يتم بعد استكمال إجراءات فحص العطاءات واعتماد التوصية من اللجنة المختصة حسب النظام.
موعد الإخطار بالترسية	يتم إخطار المستثمر الذي رست عليه المنافسة من قبل البلدية عبر منصة «فرص» أو بأي وسيلة إشعار معتمدة نظاماً.
تاريخ توقيع العقد	خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر بالترسية، وذلك لاستكمال الإجراءات النظامية وتوقيع العقد ويشمل ذلك (١٥) يوماً إشعاراً مبدئياً و(١٥) يوماً إشعاراً نهائياً عبر منصة «فرص» أو بأي وسيلة إشعار معتمدة نظاماً.
تاريخ تسليم الموقع	يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم معتمد، إما بالتزامن مع توقيع العقد أو خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ توقيعه، في حال وجود عوائق تقتضي ذلك.
بداية سريان مدة العقد	تبدأ من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر. وفي حال عدم حضور المستثمر للتوقيع على محضر التسليم خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد، يتم إشعاره خطياً بتجاوز المدة المحددة، وتُحتسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويُعد الإشعار في هذه الحالة قائماً مقام محضر التسليم دون حاجة لتوقيع المستثمر.
موعد سداد أجرة السنة الأولى	يتم سداد أجرة السنة الأولى كاملة عند توقيع العقد، عبر نظام «سداد» للمدفوعات أو بالطريقة التي تعتمدها البلدية في حينه. وفي حال عدم السداد، يحق للبلدية مصادرة الضمان المالي واعتباره جزءاً من أجرة السنة الأولى، مع مطالبة المستثمر بسداد أي مبالغ متبقية نظاماً.
موعد سداد أجرة السنة الثانية	يتم السداد وفق جدولة الدفعات الصادرة من منصة «فرص»، ويكون عادة بعد انتهاء فترة التجهيز والإنشاء، مضافاً إليها (١٢) شهراً مدفوعة عن السنة الأولى، ويُحتسب ذلك من تاريخ محضر تسليم الموقع أو من تاريخ خطاب الإشعار بتسليم الموقع.

ج- ملاحظة تنظيمية

لأغراض التنظيم والتفسير والتطبيق، تم إعداد هذه الكراسة وفق هيكل تسلسلي يتكون من مواد مرقمة، يندرج تحت كل مادة بنود فرعية، وقد يشتمل كل بند على فقرات أو مقاطع نصية أو قوائم تعداد. ويُعد جميع ما ورد في هذه الكراسة من مواد وبنود وفقرات ومقاطع نصية أحكاماً ملزمة ومتكاملة، ولا يجوز فصل أي منها عن سياقها أو تفسيره بمعزل عن بقية أحكام هذه الكراسة.

د- ملخص لأبرز بيانات المنافسة

يُعد هذا الملخص لأغراض تعريفية وإرشادية فقط، ولا يُغني عن الرجوع إلى كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها والعقد، ويُعمل دائماً بما ورد تفصيلاً في مواد الكراسة.



مدة التجهيز والإنشاء

٢٩٢ يوم = ٨% من مدة العقد

وهي جزء من مدة العقد ومعفاة من الأجرة عند الالتزام بالتجهيز والتشغيل خلال المدة



مدة العقد

١٠ سنوات

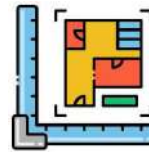
تبدأ من تاريخ استلام الموقع بموجب محضر تسليم معتمد أو من تاريخ إشعار البلدية وفق الكراسة



موقع المشروع ونوعه

رصيف - حزام الخضراء

يُحدد الموقع وحدوده النهائية وفق المخططات والكروكي والمصور الجوي المعتمد ومحضر التسليم



مساحة الموقع والعدد

٢٦٠,٧٩ م² - موقع واحد فقط

ضمن عقار بلدي معتمد لا يجوز تجاوز المساحة أو إشغال مساحات إضافية إلا بموافقة خطية مسبقة



الضمان المالي

- ✓ ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة
- ✓ ساري لمدة لا تقل عن ٩٠ يوماً
- ✓ صادر من بنك معتمد
- ✓ غير مشروط وواجب الدفع عند أول طلب



النشاط المسموح به

- تحضير وبيع المشروبات والمأكولات الخفيفة فقط
- مثل:
- القهوة والشاهي والمشروبات الساخنة والباردة والمثلجات والمنتجات الخفيفة المشابهة، والمخبوزات والحلويات والكيك
- ويمنع نهائياً تشغيل نشاط ((لاونج))

١. مقدمة

تماشياً مع مستهدفات التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية، وحرصاً على تفعيل الاستثمار البلدي الأمثل، وتحسين مستوى الخدمات المقدمة للمواطنين والزوار، وتعزيز جودة الحياة في المواقع العامة، تسعى بلدية العالية إلى تنظيم استثمار المواقع البلدية المخصصة للأنشطة التجارية الخفيفة، بما يحقق التوازن بين المظهر الحضري، والسلامة العامة، والعائد الاقتصادي.

وانطلاقاً من ذلك، ترغب بلدية العالية في طرح منافسة إلكترونية عامة عبر منصة «فرص» - البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية التابعة لوزارة البلديات والإسكان - لتأجير موقع بلدي بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى لتقديم المشروبات والمأكولات الخفيفة، وذلك وفق الشروط والضوابط النظامية المعتمدة، وبما يضمن تقديم خدمة منظمة وآمنة، ومتوافقة مع الاشتراطات البلدية والصحية والبيئية ذات العلاقة.

وتهدف هذه الكراسة إلى بيان نطاق المشروع، وطبيعة النشاط المسموح به، والشروط والمواصفات الفنية والتنظيمية، والأحكام النظامية، وحقوق والتزامات المستثمر، بما يمكن المستثمرين من الإحاطة الكاملة بمتطلبات المنافسة، وتقديم عطاءات مدروسة تحقق لهم العائد الاستثماري المناسب، وتسهم في الوقت ذاته في تحقيق الأهداف التنظيمية والتنموية لبلدية العالية.

وتؤكد البلدية على المستثمر بأهمية القراءة المتأنية والدقيقة لكافة بنود هذه الكراسة وملحقاتها قبل التقدم بالعطاء، وترحب البلدية بتلقي استفسارات المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، وذلك من خلال القنوات المحددة في البند رقم (٥-٢) من هذه الكراسة، ويُعد فقط بما يصدر عن البلدية من إيضاحات مكتوبة وفق الإجراءات المعتمدة.

٢. وصف المشروع ونطاقه

١-٢ نطاق المشروع وأهدافه التشغيلية

يتمثل نطاق هذا المشروع في تأجير موقع بلدي لإنشاء وتشغيل وصيانة مقهى مخصص لتجهيز وتقديم المشروبات الباردة الساخنة بكافة أنواعها والحلويات الخفيفة مثل الكيك والمخبوزات والساندويشات والفواكه وبيع البن والقهوة وبيع أدوات ومستلزمات صنع وتقديم القهوة، ولا يشمل تقديم الشيشة أو بيع منتجات التبغ إلا بعد الحصول على تصريح تقديم منتجات التبغ، ولا يسمح بتشغيل الموقع (لاونج).

يكون ذلك في الموقع المحدد من قبل البلدية، وفق ما هو موضح في هذه الكراسة وملحقاتها، وبما يتوافق مع الأنظمة والتعليمات والاشتراطات البلدية والصحية والأمنية المعمول بها.

ويشمل نطاق المشروع قيام المستثمر بإنشاء المقهى وتجهيزه وتشغيله وصيانته، وتقديم المنتجات المصرح بها، وإدارة النشاط بشكل كامل، وتحمل جميع الالتزامات التشغيلية والتنظيمية والمالية المرتبطة به طوال مدة العقد، دون أن يترتب على البلدية أي التزام تشغيلي أو مالي مباشر أو غير مباشر خارج ما نصت عليه هذه الكراسة.

ويهدف المشروع إلى تحقيق الأهداف التشغيلية والاقتصادية الآتية:

١. تنظيم أنشطة المقاهي داخل المواقع البلدية ومنع الممارسات العشوائية.
٢. تحسين مستوى الخدمات المقدمة لمرتادي الموقع.
٣. تعزيز المشهد الحضري ورفع جودة الحياة.

٤. توفير فرص استثمارية منظمة ومتوافقة مع الأنظمة.
 ٥. تحقيق عائد استثماري مناسب للمستثمر، وإيرادات مستدامة للبلدية.
- ويُحظر حظراً تاماً ما يلي:
١. ممارسة أي نشاط غير مصرح به في هذه الكراسة.
 ٢. استخدام معدات أو تجهيزات طبخ عالية الخطورة، ويقصد بها المعدات التي تتطلب تمديدات غاز مركزية أو تجهيزات مطابخ مركزية أو أعمال إنشائية خاصة تتجاوز طبيعة نشاط المقهى.
 ٣. بيع أو تقديم أي منتجات تخالف الأنظمة الصحية أو اشتراطات الجهات المختصة.
 ٤. استخدام الموقع كمستودع أو مطبخ مركزي أو لأي غرض مخالف لطبيعة النشاط المعتمد.
 ٥. استخدام الموقع لأي أغراض تجارية أو دعائية غير معتمدة.

٢-٢ مكونات المشروع والأنشطة المسموح بها

يتكون المشروع من مقهى واحد مخصص لبيع المشروبات والمأكولات الخفيفة، وما يلزمه من تجهيزات ومعدات تشغيلية، ويتم إنشاؤه وتشغيله في الموقع البلدي المعتمد وفق ما هو محدد في هذه الكراسة وملحقاتها، أو ما يتم اعتماده لاحقاً بموجب محاضر رسمية معتمدة من بلدية العالية. ويُسمح للمستثمر بمزاولة الأنشطة التالية فقط:

١. إنشاء وتجهيز مقهى مطابق للمواصفات الفنية والمعمارية المعتمدة من البلدية والجهات ذات العلاقة، وتشغيله وصيانته طوال مدة العقد.
٢. تحضير وبيع المشروبات الباردة والساخنة، والقهوة ومشروباتها، والمأكولات الخفيفة والمثلجات وما في حكمها، وذلك وفق ما تسمح به الأنظمة الصحية والغذائية المعمول بها، وبما لا يتطلب تمديدات غاز مركزية أو تجهيزات مطابخ مركزية أو أعمال إنشائية خاصة.
٣. تشغيل المقهى وفق ساعات العمل المعتمدة من الجهات المختصة، وتقديم الخدمة للجمهور بطريقة منظمة وآمنة.
٤. استخدام المعدات والأجهزة الكهربائية والميكانيكية اللازمة لتشغيل النشاط، وفق اشتراطات السلامة والصحة العامة.
٥. تنفيذ جميع الأعمال التشغيلية المرتبطة بالنشاط، بما في ذلك النظافة اليومية، والصيانة الدورية، وإدارة النفايات، وتطبيق متطلبات الأمن والسلامة والصحة المهنية.
٦. عرض قائمة المنتجات والأسعار داخل حدود المقهى فقط، وبأسلوب تعريفي غير دعائي، ووفق اشتراطات البلدية ووزارة التجارة المعتمدة.

ويجوز للمستثمر، بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية واستكمال الموافقات والتراخيص النظامية من الجهات المختصة، القيام بما يلي:

١. انشاء مدخل او ممر لخدمة طلبات السيارات، واجراء أي تعديل على الأرصفة أو المرافق العامة، وفق الاشتراطات والموافقات المعتمدة، شريطة ألا يترتب على ذلك أي تشوه بصري أو اتلاف بالغ بالملكات العامة أو عرقلة للحركة.
٢. طلب تركيب عداد كهرباء مستقل وفق الأنظمة المعمول بها.
٣. إنشاء تجهيزات صرف صحي أو بيارة خارجية عند الحاجة، وبطريقة هندسية معتمدة.
٤. إنشاء دورات مياه أو مغاسل أو أي تجهيزات خدمية إضافية.

٥. وضع جلسات خارجية تشمل كراسي وطاولات أو مظلات أو تجهيزات خدمية ضمن الحدود المعتمدة، وبما لا يخل بالمشهد الحضري أو السلامة العامة.
 ٦. تركيب لوحات تعريفية أو إرشادية وفق المواصفات المعتمدة.
- ولا يجوز للمستثمر التوسع في النشاط أو ممارسة أي نشاط آخر داخل الموقع أو استخدام المقهى أو محيطه لغير الغرض المخصص له بموجب هذه الكراسة، أو إضافة أي منتجات أو خدمات أو تجهيزات أو استخدامات أخرى، إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من بلدية العالية، واستكمال الموافقات النظامية من الجهات المختصة.

٣-٢ وصف الموقع ومساحته وحدوده

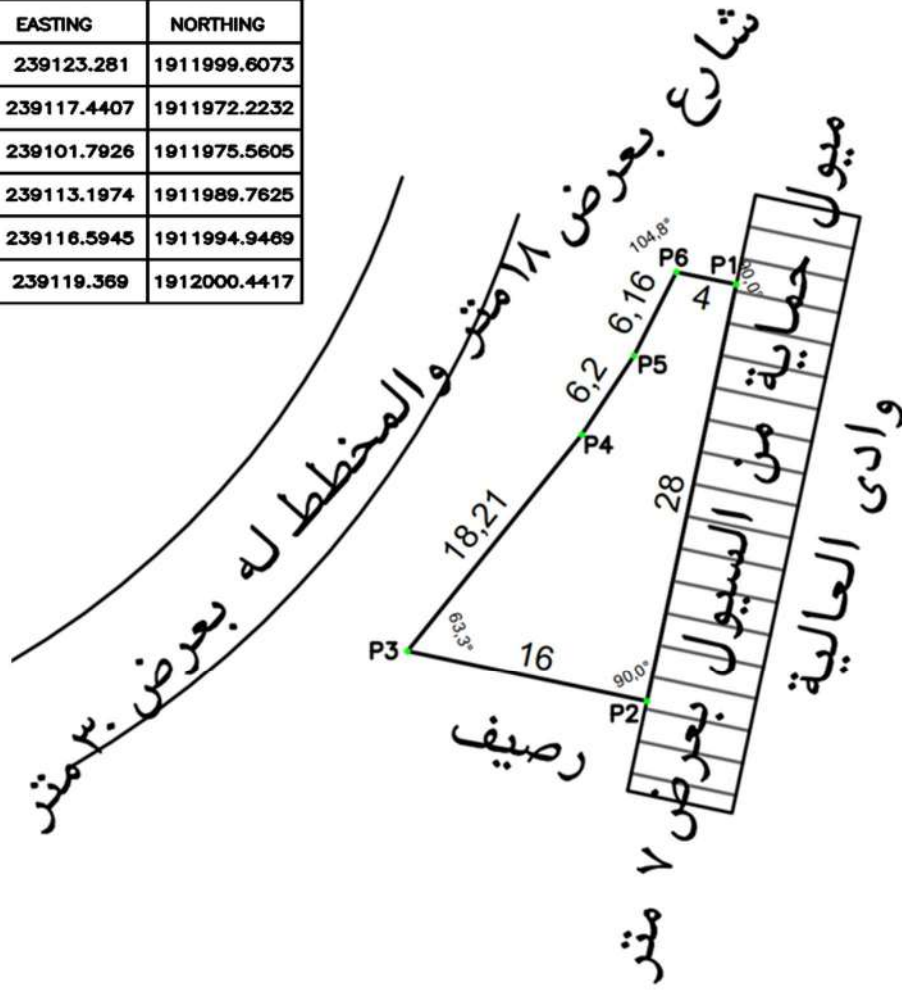
تقوم بلدية العالية بتسليم المستثمر موقعاً بلدياً واحداً مساحته (٢٦٠,٧٩) متراً وستون متراً مربعاً فاصلة تسعة وسبعون، يقع ضمن نطاق الرصيف المعتمد استثمارياً، وذلك وفق المخططات والمصورات المعتمدة المرفقة بهذه الكراسة أو المنشورة عبر منصة «فرص». ويقع الموقع على حزام الخضراء على ضفاف وادي العالية وفق الإحداثيات الموضحة في أي من الكروكي أو المصور الجوي أو المخطط التنظيمي المرفق بهذه الكراسة، ويُسلم للمستثمر لغرض إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى بموجب محضر تسليم رسمي معتمد. ويُعد الموقع من أملاك البلدية العامة، ولا يترتب على تسليمه أي حق عيني أو انتفاع دائم للمستثمر، ويقتصر حقه على الاستغلال المؤقت للموقع خلال مدة العقد ووفق أحكام هذه الكراسة.

٤-٢ مصور جوي ومخطط للموقع

فيما يلي مصور جوي ومخطط توضح حدود الموقع وأبعاده ومساحته وإحداثياته المعتمدة، ويُعد ذلك جزءاً لا يتجزأ من مستندات هذه الكراسة، ومرجعاً معتمداً لتحديد الموقع محل العقد، ما لم يتم تعديله لاحقاً بموجب محضر رسمي معتمد ووفق الأحكام والضوابط المنصوص عليها في هذه الكراسة.



POINT	EASTING	NORTHING
P1	239123.281	1911999.6073
P2	239117.4407	1911972.2232
P3	239101.7926	1911975.5605
P4	239113.1974	1911989.7625
P5	239116.5945	1911994.9469
P6	239119.369	1912000.4417



٥-٢ التزام المستثمر بالموقع والنشاط المحدد

يلتزم المستثمر بالموقع المحدد في هذه الكراسة وملحقاتها، وبيانات الفرصة الاستثمارية المنشورة عبر منصة «فرص»، وما يرد في محاضر تسليم الموقع المعتمدة من بلدية العالية، ولا يجوز له انشاء او تشغيل النشاط في غير ذلك الموقع.

كما يلتزم المستثمر بعدم إشغال أي مساحات خارج حدود الموقع المعتمد، إلا في الحدود التي تعتمدها البلدية خطياً وفق هذه الكراسة وتحديد ما ورد في البند (٢-٢)، ويجب عليه الالتزام بالشكل والمظهر المعتمد للمقهى، وبما لا يشوه المشهد الحضري أو يعيق الحركة أو يمس السلامة العامة.

٦-٢ حق البلدية في تعديل عدد او مساحات الموقع

يجوز للبلدية، وبما يتناسب مع طبيعة النشاط، تعديل الموقع أو استبداله بموقع بديل، كما يجوز لها زيادة أو إنقاص مساحته بعد توقيع العقد، على ألا يتجاوز ذلك (٣٠٪) ثلاثين بالمائة من إجمالي مساحة الموقع المتعاقد عليه، ودون أن يُعد ذلك إخلالاً من البلدية بالتزاماتها التعاقدية، وذلك في أي من الحالات الآتية:

١. إذا كان الموقع يؤثر على الحركة المرورية أو يشكل خطورة أمنية.
٢. عند الحاجة إلى تنظيف الموقع أو وجود أعمال صيانة للمنطقة، أو وجود عوائق أو تداخلات، أو تنفيذ تطوير تخطيطي لمنطقة الموقع.
٣. إذا تبين أن الموقع المتعاقد عليه ملكية خاصة، أو طرأ عليه نزاع أو خلاف نظامي.

٤. عند تحقق المصلحة العامة أو صدور توجيهات تنظيمية أو نظامية تستلزم ذلك.

ولا يترتب على ذلك أي تعديل في قيمة الإيجار السنوي، ويظل الإيجار سارياً وفق ما هو منصوص عليه في العقد، ما لم يترتب على التعديل إخلالاً جوهرياً بالقدرة التشغيلية للنشاط وفق تقدير البلدية.

ويتم إشعار المستثمر خطياً بالموقع البديل أو التعديل المعتمد، ويلتزم بالانتقال إليه أو تنفيذ التعديل خلال مدة لا تتجاوز (٤٠) أربعين يوماً من تاريخ الإشعار، ويتحمل كافة التكاليف المترتبة على ذلك، بما في ذلك إزالة أي تجهيزات أو مخلفات من الموقع السابق وتسويته وإصلاحه وإعادةه لحالته النظامية بما يضمن المحافظة على حسن المظهر العام.

وفي حال عدم التزام المستثمر بذلك خلال المدة المحددة، يحق للبلدية إيقاف نشاط المشروع مؤقتاً الى حين امتثال المستثمر وتنفيذ المطلوب منه.

وفي حال استمرار عدم الالتزام أو الامتناع عن التنفيذ دون مبرر نظامي مقبول بعد اتخاذ الإجراءات المشار إليها أعلاه، يُعد ذلك إخلالاً جوهرياً بالتزامات المستثمر يجيز للبلدية فسخ العقد دون تعويض وفق احكام البند (٦-٧) من هذه الكراسة، مع تطبيق الآثار النظامية المترتبة على ذلك، بما فيها استعادة الموقع واتخاذ ما يلزم نظاماً.

٧-٢ طلب تغيير الموقع من قبل المستثمر

يجوز للمستثمر، خلال مدة سريان العقد، التقدم بطلب خطي إلى البلدية لتغيير الموقع، على أن يكون الطلب مسبقاً ومشملاً على مبررات فنية أو تشغيلية واضحة. ولا يترتب على تقديم الطلب أو دراسته أو التفاوض بشأنه أي التزام على البلدية بالموافقة عليه، ولا يُنشئ للمستثمر أي حق مكتسب أو مطالبة بالتعويض.

وتخضع الموافقة على طلب تغيير الموقع للسلطة التقديرية للبلدية، وبما يتوافق مع المصلحة العامة والأنظمة والتعليمات المعمول بها. وفي حال صدور الموافقة، يتم اعتماد الموقع البديل وتوثيقه بمحضر رسمي معتمد من الطرفين، ويُعد هذا المحضر المرجع الوحيد والملزم لتحديد الموقع البديل، وجزءاً لا يتجزأ من مستندات العقد. وقد يترتب على تغيير الموقع - في حال الموافقة عليه - إعادة تقدير الأجرة السنوية للعقد وفق القيمة السوقية السائدة وقت التغيير، متى ما رأت البلدية ذلك، وذلك دون أن يترتب على ذلك أي التزام تلقائي أو حق مكتسب للمستثمر. ويلتزم المستثمر بتنفيذ التغيير على نفقته الخاصة، بما في ذلك إزالة أي تجهيزات أو مخلفات من الموقع السابق وتسويته وإعادةه إلى وضعه النظامي بما يضمن المحافظة على حسن المظهر العام، وذلك خلال المدة المحددة في محضر الاعتماد أو الإشعار الصادر من البلدية.

ويشترط أن يكون الموقع البديل مناسباً لممارسة النشاط، وألا يخل بالمشهد الحضري أو يعوق الحركة أو يتعدى على المرافق العامة، ودون أن يترتب على ذلك أي التزام مالي أو تشغيلي إضافي على البلدية.

٨-٢ مخالفة احكام هذه الكراسة

لا يجوز للمستثمر ممارسة أي نشاط في الموقع محل العقد، أو استخدامه أو استغلاله، إلا وفق الأحكام والاشتراطات الواردة في هذه الكراسة وملحقاتها، كما يلتزم بالوفاء بجميع التزاماته التعاقدية والنظامية ذات العلاقة، ويحظر عليه الإخلال بأي منها.

وفي حال ارتكاب المستثمر أي مخالفة لأحكام هذه الكراسة، يحق للبلدية - بحسب طبيعة المخالفة - تطبيق الجزاءات والغرامات المنصوص عليها في هذه الكراسة والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة، مع توجيه إنذار خطي مرة واحدة يوضح نوع المخالفة ووصفها والمهلة المحددة لمعالجتها، وذلك متى كانت المخالفة قابلة للمعالجة.

ولبلدية، عند وجود مخالفات جسيمة أو مستمرة أو تشكل خطراً على السلامة أو الصحة العامة أو المصلحة العامة، اتخاذ الإجراءات التحفظية أو العاجلة التي تراها مناسبة، بما في ذلك إزالة أو إتلاف الأعمال أو العناصر المخالفة على نفقة المستثمر، ودون إخلال بحقها في تطبيق الجزاءات النظامية.

وفي حال تكرار المخالفة بعد الإنذار، أو عدم معالجتها خلال المهلة المحددة، يُعد ذلك إخلالاً جوهرياً بالعقد يجيز للبلدية فسخه وفقاً لأحكام البند (٦-٧) من هذه الكراسة، دون أي تعويض للمستثمر، مع تطبيق الآثار النظامية المترتبة على ذلك، بما في ذلك استعادة الموقع واتخاذ ما يلزم نظاماً.

٣. اشتراطات دخول المنافسة وإجراءات تقديم العطاءات وفتح المظاريف

١-٣ من يحق له دخول المنافسة

يحق التقدم لهذه المنافسة المؤسسات او الشركات التي يكون مقرها داخل المملكة العربية السعودية، ولديها سجل تجاري ساري المفعول في تاريخ فتح المظاريف، وترغب في تشغيل النشاط وفق ما ورد في هذه الكراسة وملحقاتها. ولا يحق التقدم للمنافسة من صدر بحقهم منع من التعامل نظاماً، أو بحكم قضائي، وذلك إلى حين انتهاء مدة المنع وزوال أثره النظامي.

ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات مالية أو ملاحظات نظامية أو تعاقدية قائمة لصالح البلدية أو الأمانة أو الوزارة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها في عقود سابقة أو قائمة لدى البلدية، أو كان لديهم عقود استثمارية متعثرة أو مفسوخة بسبب إخلال سابق، وذلك بعد موافقة صاحب الصلاحية.

ويُستبعد أي عطاء مباشرة في حال عدم توفر سجل تجاري ساري المفعول في تاريخ فتح المظاريف، دون أدنى مسؤولية على البلدية، ولا يترتب على ذلك أي حق في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض.

٢-٣ لغة العطاءات

اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية، ويلتزم المستثمر باستخدامها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذه المنافسة، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته.

ويجوز إرفاق مستندات فنية أو كتيبات تشغيل وصيانة أو مواصفات بلغة أخرى عند الحاجة، على أن يلتزم مقدم العطاء بتقديم ترجمة عربية معتمدة لها متى طلبت البلدية ذلك، ويُعتد بالنص العربي في جميع الأحوال، ولا سيما عند الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣-٣ موعد تقديم العطاءات

يكون آخر موعد لتقديم العطاءات في التاريخ والوقت المحددين في إعلان المنافسة المنشور عبر منصة «فرص»، ويتم التقديم إلكترونياً من خلال حساب المستثمر في منصة فرص وفق الإجراءات المعتمدة والمتطلبات التي تظهر في المنصة اثناء التقديم، ولا يُقبل أي عطاء يُقدم بعد انتهاء الموعد المحدد أو بغير الطريقة المعتمدة.

٤-٣ تعديل موعد تقديم العطاءات

يحق للبلدية تعديل موعد تقديم العطاءات متى ما دعت الحاجة أو اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويتم إشعار المستثمرين بذلك عبر منصة «فرص» من خلال تحديث بيانات المنافسة، ويُعد ما يُنشر في المنصة المرجع المعتمد والمُلزم لجميع المتقدمين.

ويلتزم المستثمر بإدخال بيانات اتصال صحيحة ومحدثة في منصة «فرص»، ومتابعة الإشعارات الصادرة عنها، ولا تتحمل البلدية أي مسؤولية عن عدم وصول الإشعارات الناتج عن عدم صحة البيانات أو تقصير المستثمر في متابعة المنصة.

٥-٣ طريقة تقديم العطاءات

١. يكون تقديم العطاء إلكترونياً حصراً عبر حساب المستثمر في منصة «فرص»، وذلك من خلال تعبئة جميع البيانات المطلوبة ورفع كافة المستندات اللازمة في الأماكن المخصصة لها في المنصة، وفق الإجراءات والتعليمات المعتمدة.
٢. يجب على المستثمر تعبئة النماذج الأصلية المعتمدة المرفقة في آخر هذه الكراسة وهي (نموذج العطاء) و (نموذج اقرار من المستثمر) بدقة وبشكل كامل مع الختم الرسمي للمستثمر، وذلك اما بطباعتها طباعة واضحة ثم تعبئتها مباشرة، أو بإعادة نسخها على ورق الشركة أو المؤسسة دون تغيير في محتوياتها، ثم مسحها ضوئياً بشكل واضح ورفعها إلكترونياً في منصة فرص في الأماكن المخصصة لها.
٣. يلتزم المستثمر برفع صورة من الضمان المالي وبقية المستندات المطلوبة إلكترونياً في الأماكن المخصصة لها في منصة فرص.
٤. يلتزم المستثمر بوضع (أصل الضمان المالي، وأصل خطاب العطاء، وأصل الإقرار) في مظهر محكم الإغلاق ومختوم بالشمع الأحمر وتسليمها إلى إدارة الاستثمار بمبنى بلدية العالية، في موعد أقصاه يوم فتح المظاريف، مع الحصول على إيصال التسليم، ويمكن إرسال تلك الاصول بالبريد الى بلدية العالية على أن تصل قبل يوم فتح المظاريف على العنوان التالي:
(بلدية العالية، منطقة جازان، ص ب: ٥٨٢٢، الرمز البريدي: ٤٥٩١٨)
٥. لن يقبل العطاء الا عن طريق حساب المستثمر في منصة فرص، حيث سيتم استبعاد أي عطاء يقدم بشكل (فردى) أو دون سجل تجاري أو الذي يقدم عن طريق حساب الوكيل أو مؤسسته إذا كانت تختلف عن مؤسسة المستثمر، الا في حالة التضامن المؤسسي المستوفي لشروطه النظامية، على أن تُرفق مستندات عقد التضامن والوكالات ضمن المرفقات.
٦. يُستثنى من أحكام هذا البند فقط الحالات التي يثبت فيها تعطل منصة «فرص» رسمياً، ويُعمل حينها بما يرد في البند (٣-٦) من هذه الكراسة.
٧. يكتفى بتقديم العطاء إلكترونياً عن طريق حساب المستثمر في منصة فرص، ماعدا ما ورد أعلاه فيما يخص (أصول الضمان المالي وخطاب العطاء والاقرار)، وذلك في حالة عدم تعطل منصة فرص.
٨. في حال عدم تقديم أي من المستندات المطلوبة، سواء إلكترونياً عبر المنصة أو ورقياً فيما يخص الأصول المشار إليها أعلاه، قبل موعد فتح المظاريف، يتم استبعاد العطاء فوراً دون أدنى مسؤولية على البلدية، ودون أن يترتب على ذلك أي حق في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض.

٦-٣ طريقة تقديم العطاءات في حال تعطل منصة فرص

في حال تعطل منصة فرص وتعذر تقديم العطاء إلكترونياً لأسباب تقنية في المنصة، يجوز للمستثمر تقديم العطاء يدوياً، وهذا استثناء مشروط بثبوت التعطل، ولا يقبل التقديم الورقي في غير هذه الحالة، ويجب على المستثمر ان يقوم بما يلي:

١. رفع بلاغ رسمي عبر قنوات الدعم المعتمدة لمنصة «فرص»، ومنها على سبيل المثال التواصل على الرقم (١٩٩٠٤٠) او الرابط التالي <https://furas.momah.gov.sa/ar/contact> ويمكن الوصول للرابط من موقع فرص ثم الضغط على تواصل معنا ثم تعبئة نموذج التواصل ثم الضغط على ارسال.
٢. كذلك يجب مراسلة البريد الإلكترونيين infocs@momah.gov.sa و inv@momah.gov.sa وابلاغهم بتفاصيل المشكلة ثم انتظار الرد منهم لمعالجة الخلل.
٣. في حال عدم معالجة الخلل التقني في المنصة، وتعدر تقديم العطاء إلكترونياً، الى موعد إقفال المنافسة، يقوم المستثمر بتقديم عطاءه في مظروف ورقياً الى بلدية العالية في يوم فتح المظاريف المعلن عنه في منصة فرص، على أن يتضمن المظروف ما يلي:
 - أ- جميع مستندات العطاء الإلزامية الموضحة في البند (٣-٧).
 - ب- صورة إيصال سداد قيمة كراسة الشروط.
 - ت- مستندات العطاء الاضافية الموضحة في البند (٣-٨) عند توفر شرط وجودها.
 - ث- ما يثبت تعطل المنصة مثل صور من الشاشة توضح المشكلة التقنية، واثبات رفع البلاغ المقدم كرقم البلاغ.
 - ج- صور من المراسلات مع الدعم الفني لمنصة فرص.
٤. يُغلق المظروف إغلاقاً محكماً بما يمنع العبث بمحتوياته، ويُؤمّن بالشمع الأحمر، ويُختتم بختم المستثمر على جميع أسنة الفتح، ويُكتب عليه بوضوح: اسم المنافسة، واسم كيان المستثمر، وعنوانه، وأرقام الاتصال (الهاتف، الجوال، الفاكس)، وعنوان البريد الإلكتروني، والتأكد من صحة هذه البيانات لأهميتها في المراسلة لاحقاً.
٥. يتحمل المستثمر كامل المسؤولية عن صحة البيانات والمستندات المقدمة، ويُعد عدم إرفاق ما يثبت تعطل المنصة أو نقص أي من المستندات سبباً كافياً لاستبعاد العطاء، دون أدنى مسؤولية على البلدية، ودون حق في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض.
٦. لا يُقبل أي عطاء ورقي يُقدم دون تحقق شروط هذا البند، أو مع إمكانية التقديم الإلكتروني عبر منصة «فرص»، ويُعد التقديم الإلكتروني هو الأصل والمعتمد نظاماً.

٧-٣ مستندات العطاء الإلزامية

- يجب على المستثمر إرفاق جميع المستندات التالية مع العطاء عبر منصة فرص (او في المظروف في حال تعطل المنصة) ويترتب على عدم إرفاق أي من المستندات الإلزامية المشار إليها أدناه استبعاد العطاء فوراً دون أدنى مسؤولية على البلدية ودون حق في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض:
١. أصل خطاب العطاء، موجه إلى سعادة رئيس بلدية العالية يفيد فيه بالرغبة في التنافس، ويجب استخدام النموذج المرفق في نهاية هذه الكراسة دون أي تعديل عليه، وذلك اما بتعبئته كما هو بعد طباعته بشكل واضح، أو بإعادة كتابة محتوياته على الورق الرسمي للمستثمر دون أي تغيير في النص، على أن يكون موقعاً ومختوماً بالختم الرسمي للمستثمر.
 ٢. أصل خطاب الضمان المالي، حسب الشروط الواردة في المادة (٤) في هذه الكراسة.
 ٣. أصل نموذج إقرار من المستثمر المرفق في نهاية هذه الكراسة، موقعاً ومختوماً بالختم الرسمي للمستثمر.
 ٤. صورة من السجل التجاري للمستثمر (ساري المفعول).
 ٥. صورة من اثبات العنوان الوطني للمستثمر الصادر من مؤسسة البريد السعودي (سبل).

٦. صورة من كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها بعد توقيع وختم جميع صفحاتها من المستثمر.

٨-٣ مستندات العطاء الإضافية (عند توفر شرط وجودها)

يجب على المستثمر إرفاق المستندات التالية عند توفر شرط وجودها فقط مع العطاء عبر منصة «فرص»، أو ضمن الظروف في حال تعطل المنصة وفقاً لأحكام البند (٦-٣)، ولا يترتب على عدم إرفاق أي منها استبعاد العطاء إلا إذا كان وجود المستند إلزامياً بحكم الحالة التي تقدم بها المستثمر:

١. تفويض رسمي موثق من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، سارية المفعول، وذلك في حال قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص يمثل المستثمر، مع ملاحظة أنه لن يتم قبول أي عرض يقدم بحساب فردي أو دون سجل تجاري أو عن طريق حساب في منصة فرص يختلف عن حساب المستثمر نفسه مثل (حساب الوكيل أو مؤسسة الوكيل) إلا في حال التضامن المؤسسي وما فيه من صلاحيات واتفاقيات بين للمتضامنين.
٢. صورة من إيصال سداد قيمة كراسة الشروط ومواصفات، وذلك فقط في حال تقديم العطاء ورقياً نتيجة تعطل منصة «فرص» وثبوت ذلك وفق الإجراءات المحددة في هذه الكراسة.
٣. صورة من عقد التضامن المؤسسي بين المستثمرين، شاملاً جميع صفحاته، وساري المفعول، وذلك في حال التقدم للمنافسة من أكثر من مستثمر بصفة تضامن مؤسسي عن طريق حساب أحدهم في منصة فرص.
٤. وكالات أو تفويضات نظامية مصدقة من الغرفة التجارية صادرة من جميع أطراف التضامن، تُفوض أحدهم بالتقدم للمنافسة والتوقيع نيابة عنهم، وذلك في حال وجود تضامن مؤسسي، على أن تكون سارية المفعول.

٩-٣ موعد وموقع وحضور جلسة فتح المظاريف

يكون موعد فتح المظاريف في اليوم والوقت المحددين في إعلان المنافسة المنشور عبر منصة «فرص»، ويتم فتح المظاريف إلكترونياً من خلال المنصة بواسطة اللجنة المختصة أو من تفوضه البلدية نظاماً. ولا يُعد حضور المستثمر أو من يمثله نظاماً لجلسة فتح المظاريف إلزامياً، ولا يترتب على عدم حضوره أي إخلال بحقوقه في المنافسة، حيث سيتم إشعار جميع المستثمرين إلكترونياً بنتائج فتح المظاريف وتفاصيل العطاءات، وذلك عبر حساباتهم في منصة «فرص» أو عبر وسائل التواصل المسجلة في المنصة. ويجوز للمستثمر أو من يمثله نظاماً حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، على أن يكون المندوب سعودي الجنسية، ومفوضاً بموجب وكالة شرعية أو تفويض رسمي ساري المفعول، ومختوم بختم المستثمر. وفي حال تعطل منصة «فرص» وتعذر استقبال العطاءات إلكترونياً، يتم فتح المظاريف يدوياً في مقر البلدية بمحضر رسمي، وذلك في حال استلام جميع العطاءات ورقياً، وفق الإجراءات النظامية المعتمدة.

١٠-٣ تعديل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تعديل موعد فتح المظاريف متى ما دعت الضرورة إلى ذلك، ويتم إخطار جميع من تقدموا بالعطاءات بالتعديل عبر منصة «فرص» بتحديث بيانات المنافسة فيها، ويُعد ما يُنشر في المنصة المرجع المعتمد والملزوم لجميع المستثمرين.

ويلتزم المستثمر بإدخال بيانات اتصال صحيحة ومحدثة في منصة «فرص»، ومتابعة ما يُنشر فيها بصفة مستمرة، ولا تتحمل البلدية أي مسؤولية عن عدم وصول الإشعارات أو العلم بالتعديل نتيجة عدم صحة البيانات

أو عدم متابعة المستثمر للمنصة، ولا يترتب على تعديل موعد فتح المظاريف أي حق في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض.

١١-٣ كتابة الأسعار

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:

١. كتابة السعر في العطاء وفقاً لمتطلبات هذه الكراسة، ولا يجوز له إجراء أي تعديل على السعر بعد فتح المظاريف، أو إبداء أي تحفظ عليه، ويُستبعد العطاء المخالف لذلك.
٢. تدوين الأسعار في العطاء بالأرقام والحروف بالريال السعودي، ويُعتد بالسعر المكتوب بالحروف عند وجود اختلاف أو تعارض بينهما.
٣. لا يجوز الكشط أو المحو أو التعديل أو الطمس أو الشطب أو استخدام أي وسيلة تصحيح على نموذج العطاء أو أي من مستنداتة، ويُستبعد أي عطاء يتضمن ذلك.

١٢-٣ نسبة الزيادة الدورية في قيمة العطاء

لا يترتب على هذا العقد أي زيادة دورية أو تدرج في قيمة الأجرة السنوية خلال مدة العقد، وتبقى الأجرة السنوية المتفق عليها عند الترسية ثابتة طوال فترة سريان العقد، وذلك ما لم يُنص على خلاف ذلك صراحة في هذه الكراسة.

١٣-٣ مدة سريان العطاء

تكون مدة سريان العطاء (٩٠) تسعين يوماً تبدأ من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ويحق للبلدية تمديد هذه المدة إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويظل العطاء نافذاً وملزماً مقدمه وغير قابل للرجوع فيه أو سحبه أو تعديله من تاريخ تقديمه، وحتى انتهاء مدة سريانه أو أي تمديد يطرأ عليها وفق ما ورد أعلاه.

١٤-٣ سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

١٥-٣ تعديل العطاء

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل أو تصحيح أو استبدال في عطاءه أو في أي من مستنداتة بعد تقديمه عبر منصة «فرص» أو تسليمه يدوياً عند تعطل المنصة، ولا يُلتفت إلى أي ادعاء بوجود خطأ في العطاء بعد تقديمه، أيّاً كان نوع الخطأ أو سببه.

١٦-٣ سرية بيانات العطاءات

تخضع هذه المنافسة لمبدأ السرية وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها، وذلك في جميع مراحلها السابقة لفتح المظاريف، ولا يجوز الاطلاع على العطاءات أو المستندات أو البيانات المقدمة من المستثمرين إلا بعد فتح المظاريف، من قبل اللجان والأشخاص المخولين نظاماً، سواء كان التقديم إلكترونياً عبر منصة «فرص» أو يدوياً عند تعطل المنصة.

١٧-٣ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات

١. يجوز للبلدية، قبل موعد فتح المظاريف، إلغاء المنافسة أو الإضافة أو الحذف أو التعديل على أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات متى اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويتم إشعار جميع من قاموا بشراء كراسة الشروط ومواصفات أو تقدموا بعطاءاتهم عبر منصة «فرص» أو بالوسائل المعتمدة،

- وتُعد أي إضافة أو حذف أو تعديل تم إبلاغ المستثمرين به جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.
٢. يجوز للجنة الاستثمار، بعد فتح المظاريف، التوصية بإلغاء المنافسة وفق الأنظمة والتعليمات في أي من الحالات التالية:
- أ- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار محل المنافسة.
- ب- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة من الناحية المالية أو الفنية أو النظامية أو التشغيلية أو الاستثمارية.
- ت- إذا لم يتم التوصل إلى نتيجة مناسبة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين وفق ما تقضي به الأنظمة.

٤. الضمان المالي

١-٤ شروط الضمان المالي

١. يجب على المستثمر تقديم شهادة ضمان مالي بنكي مع العطاء وأن يكون متوافقاً مع الشروط التالية:
- أ- ألا تقل قيمة الضمان المالي عن (٢٥٪) خمسة وعشرين بالمائة من إجمالي قيمة إيجار سنة واحدة.
- ب- أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ فتح المظاريف.
- ت- أن يكون الضمان قابلاً للتمديد بمجرد طلب البلدية من البنك ذلك.
- ث- أن يكون الضمان صادراً باسم بلدية العالية، وموضحاً فيه اسم المنافسة بشكل صريح.
- ج- أن يكون الضمان صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي.
- ح- أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وواجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
٢. في جميع الأحوال يلتزم المستثمر بتسليم أصل الضمان المالي وأصل خطاب العطاء وأصل الاقرار في مظلروف محكم الاغلاق بالشمع الاحمر الى إدارة الاستثمار في بلدية العالية وذلك في موعد أقصاه يوم فتح المظاريف، مع ضرورة ارفاق صورة منها اثناء تقديم العطاء إلكترونياً في منصة فرص، كما يمكن إرسالها بالبريد الى بلدية العالية على العنوان (بلدية العالية، منطقة جازان، ص ب: ٥٨٢٢، الرمز البريدي: ٤٥٩١٨)، على أن يتحمل المستثمر مسؤولية وصولها قبل موعد فتح المظاريف.
٣. يحق للبلدية طلب تمديد مدة سريان الضمان المالي عند الحاجة.
٤. يُستبعد أي عطاء في الحالات الآتية دون أدنى مسؤولية على البلدية وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد:
- أ- عدم إرفاق صورة الضمان المالي مع العطاء الإلكتروني.
- ب- عدم تسليم أصل الضمان المالي الى بلدية العالية قبل موعد فتح المظاريف.
- ت- عندما تكون قيمة الضمان أقل من نسبة ٢٥ ٪ من قيمة إيجار سنة واحدة.
- ث- عندما يكون خطاب الضمان صادراً بغير اسم المستثمر أو بغير اسم الفرصة أو بغير اسم بلدية العالية.

- ج- عند إرفاق ضمان مالي يخص فرصة استثمارية أخرى، سواء ضمن الظروف او في منصة فرص.
ح- في حال مخالفة أي شرط المذكور في الكراسة.
خ- في حال ثبوت قيام المستثمر بتقديم بيانات أو مستندات غير صحيحة أو مضللة، أو إخفاء بيانات جوهرية، أو التحايل بأي صورة من الصور، سواء عند التقديم عبر منصة «فرص» أو ضمن الظروف الورقي، أو في أي مرحلة من مراحل تقديم العطاء، يُعد ذلك إخلالاً جوهرياً بشروط المنافسة ويترتب عليه استبعاد العطاء فوراً دون أدنى مسؤولية على البلدية، مع احتفاظها بحقها في اتخاذ ما يلزم نظاماً. وفي حال ثبوت ذلك بعد الترسية، تُطبق الأحكام النظامية ذات العلاقة، بما في ذلك فسخ العقد أو مصادرة الضمان، وفق ما تقضي به هذه الكراسة والأنظمة المعمول بها.

٢-٤ موعده الإفراج عن الضمان المالي

١. يُرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة بعد البت في المنافسة من قبل لجنة الاستثمار.
٢. يُرد الضمان المالي لأصحاب العطاءات المقبولة غير الفائزين بعد اعتماد ترسية المنافسة على المستثمر الفائز.
٣. يُرد الضمان للمستثمر للفائز بعد الترسية وتوقيع العقد وقيامه بسداد أجرة السنة الأولى شاملة ضريبة القيمة المضافة بالطريقة التي تحددها البلدية، ما لم تقم البلدية بمصادرة الضمان وفقاً لما تقضي به الأنظمة وأحكام هذه الكراسة.

٥. واجبات المستثمر قبل التقدم بالعطاء

١-٥ دراسة الشروط الواردة بالكراسته

يلتزم المستثمر بدراسة جميع بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها دراسة وافية ودقيقة، وإعداد عطاءه وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات. ويُعد عدم الالتزام بما ورد في هذه الكراسة، أو تقديم عطاء مخالف لأحكامها، سبباً كافياً لاستبعاد العطاء دون أدنى مسؤولية على البلدية، ودون أن يترتب على ذلك أي حق للمستثمر في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض.

٢-٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة

- في حال وجود غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود هذه الكراسة أو ملحقاتها، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية للحصول على الإيضاحات اللازمة قبل تقديم عطاءه، وذلك عن طريق إحدى الطرق التالية، حيث ستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية:
١. التوجه إلى إدارة تنمية الاستثمار في بلدية العالية وتقديم الاستفسار مكتوباً، قبل (٧) سبعة أيام من تاريخ فتح المظاريف.
 ٢. تقديم الاستفسار إلكترونياً عبر حساب المستثمر في منصة فرص، ويتم الرد عليه من خلال المنصة ذاتها.
 ٣. عن طريق المراسلة البريدية على عنوان بلدية العالية، على أن يصل الاستفسار إلى البلدية قبل موعد فتح المظاريف بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل ولا يقبل أقل من ذلك.

٣-٥ معاينة الموقع ومنطقة العقد

على المستثمر قبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع/العقار ومنطقة العقد معاينة تامة نافية للجهالة، كما هو موضح في الكراسة والمصور الجوي (و/أو) المخطط التنظيمي المرفقة بهذه الكراسة (ان وجدت) او المرفقة في منصة فرص، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة بها، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة تتعلق بالموقع أو نطاق العقد والأعمال المتعلقة به، ولا يُقبل من المستثمر بعد تقديم عطاءه أي اعتراض أو تحفظ أو اشتراط يخالف ما ورد في هذه الكراسة أو ينتقص من التزاماته الواردة فيها، ويترتب على ذلك استبعاد عطاءه مباشرة دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٦. الترسية والتعاقد وتنفيذ العقد

١-٦ الترسية والتفاوض والتعاقد

١. بعد استكمال لجنة فتح المظاريف لإجراءاتها، تقوم بإحالة جميع العطاءات إلى لجنة الاستثمار لدراستها، ورفع التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه مناسباً وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها.
٢. يتم اخطار المستثمر الذي رست عليه المناقصة من قبل البلدية عبر منصة فرص؛ وذلك لمراجعة العقد وتوقيعه خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثون يوم من تاريخ الاخطار، وفي حال عدم قيام المستثمر بتوقيع العقد أو إبداء رفضه في توقيع العقد خلال هذه المدة، يُعد ذلك عدولاً ضمناً عن التعاقد بمحض إرادته، ويحق للبلدية مصادرة الضمان المالي باعتباره ضمناً للجديّة، دون أدنى مسؤولية على البلدية، كما يجوز لها بعد موافقة صاحب الصلاحية ترسية المناقصة على صاحب العطاء الذي يليه بنفس قيمة العطاء الأول، أو إلغاء المناقصة وإعادة طرحها وفق ما تراه مناسباً للمصلحة العامة.
٣. يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العطاءات الأعلى في أي من الحالات الآتية:
 - أ- إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العطاءات.
 - ب- إذا اقترنت أعلى العطاءات بتحفظ أو تحفظات.
 - ت- إذا تبين للجنة الاستثمار أن العطاءات المقدمة غير مناسبة مالياً أو فنياً، وفقاً لتقديرها المبني على دراسة العطاءات ومتطلبات المناقصة، وبما يحقق المصلحة العامة.

٢-٦ تسليم الموقع للمستثمر

١. عند توقيع العقد من الطرفين يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم معتمد من الطرفين، وبشرط ألا تتجاوز المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ التسليم (٣٠) ثلاثين يوماً، ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك على أن يتم إثبات هذا العائق بمحضر رسمي.
٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لمدة تتجاوز ثلاثون (٣٠) يوم من تاريخ توقيع العقد، دون وجود عائق نظامي موثق بمحاضر أو مستندات رسمية، ستقوم البلدية بإرسال إشعار عبر منصة فرص وإشعار خطي للمستثمر على عنوانه أو بأي وسيلة تواصل معتمدة، لإشعاره بتجاوز المدة المحددة وتسليمه للمشروع، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويُعد الإشعار قائماً مقام محضر التسليم.

٣-٦ مدة العقد

١. مدة العقد عشر (١٠) سنوات ميلادية، وتبدأ من تاريخ استلام المستثمر الموقع بموجب محضر التسليم، أو من تاريخ الإشعار الصادر من البلدية وفقاً لما ورد في البند (٦-٢) من هذه الكراسة في حال عدم توقيع المستثمر على محضر التسليم خلال المدة المحددة، ويُعد ذلك التاريخ هو تاريخ بدء سريان العقد وترتيب آثاره النظامية.
٢. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المشار إليها في هذه الكراسة.
٣. في تطبيق أحكام هذا العقد، يُقصد بالسنة التعاقدية مدة (١٢) اثني عشر شهراً ميلادياً.

٤-٦ فترة التجهيز والإنشاء

١. يمنح المستثمر فترة تجهيز وإنشاء تعادل ثمانية في المئة (٨٪) من مدة العقد، وتساوي (٢٩٢) مائتين واثنين وتسعين يوماً، وذلك لتجهيز الموقع والبدء في التشغيل، وتبدأ هذا الفترة من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر أو من تاريخ الإشعار الصادر من البلدية للمستثمر وفقاً للبند (٦-٢) من هذه الكراسة في حال عدم توقيع المستثمر على محضر التسليم.
٢. تكون فترة التجهيز والإنشاء، جزءاً من مدة العقد، وهي فترة معفاة من الأجرة في حال قام المستثمر باستكمال التجهيز وتشغيل المشروع.
٣. في حال عدم قيام المستثمر باستكمال الإنشاء والتجهيز والبدء في التشغيل عند انتهاء فترة التجهيز والإنشاء، يُعد ذلك إخلالاً جوهرياً بالعقد، ويحق للبلدية مطالبته بسداد أجرة فترة التجهيز والإنشاء بالكامل، إضافة إلى ذلك، يحق للبلدية فسخ العقد بموجب إشعار خطي للمستثمر يفيد فسخ العقد دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على البلدية ناتجة عن ذلك، ودون أي التزام بتعويض المستثمر عن أي منشآت أو تجهيزات أقيمت بالموقع، مع استعادة الموقع واتخاذ ما يلزم نظاماً.

٥-٦ موعد وألية سداد الأجرة السنوية وضريبة القيمة المضافة

- يقوم المستثمر بسداد أجرة السنة الأولى مقدماً بالكامل عند توقيع العقد بواسطة خدمة سداد للمدفوعات الالكترونية أو بالطريقة التي تحددها البلدية في حينه، ويضاف عليها ضريبة القيمة المضافة وفق النسبة والأنظمة السارية وقت استحقاق الدفعة.
- وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد أجرة السنة الأولى في الموعد المحدد، يحق للبلدية مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر فوراً واعتباره جزءاً من أجرة السنة الأولى، مع مطالبة المستثمر بسداد المبلغ المتبقي من أجرة السنة الأولى مضافاً إليه ضريبة القيمة المضافة، دون إخلال بحق البلدية في اتخاذ أي إجراء نظامي آخر وفق هذه الكراسة.
- أما أجرة السنوات التالية، فيتم سدادها بالكامل مقدماً في بداية كل سنة إيجارية مع ضريبة القيمة المضافة المعمول بها وقت استحقاق كل دفعة، ويعطى المستثمر مهلة للسداد بحد أقصى عشرة (١٠) أيام تاريخ اصدار الفاتورة.
- وسيكون موعد سداد أجرة السنة الثانية بعد مرور اجمالي (فترة التجهيز والإنشاء + ١٢ شهر مدفوعة للسنة الأولى) من تاريخ محضر تسليم الموقع أو (خطاب الإشعار الذي يفيد بداية سريان مدة العقد) ويعطى المستثمر مهلة عشرة (١٠) أيام بحد أقصى للسداد، وهكذا بزيادة ١٢ شهراً للسنوات التي بعدها ان وجدت حسب مدة العقد.

٦-٦ مشتملات قيمة العقد

تشمل قيمة العقد القيمة الإيجارية السنوية للموقع المؤجر على المستثمر من دون ضريبة القيمة المضافة، ولا يدخل ضمن هذه القيمة أي مقابل أو منفعة أخرى. ولا تشمل رسوم توصيل الخدمات، أو تكاليف التشغيل أو الصيانة، أو الغرامات والجزاءات، أو أي رسوم أو أعباء مالية أخرى، أيًا كان مصدرها.

٧-٦ فسخ العقد

يحق للبلدية فسخ العقد في الحالات المنصوص عليها في هذا البند نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو النظامية أو مخالفة لأحكام هذه الكراسة، وذلك دون أي تعويض للمستثمر، مع احتفاظ البلدية بحقوقها في استعادة الموقع والمطالبة بما لحقها من أضرار ناتجة عن هذا الإخلال وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة، وذلك على النحو الآتي:

أ- الفسخ الفوري: ويكون دون حاجة إلى إنذار مسبق، في أي من الحالات التالية:

١. **الإفلاس أو الإعسار أو التصفية أو الحراسة:** إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
٢. **الرشوة أو الغش أو التزوير أو التحايل:** إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية أو الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة، أو حصل على العقد أو سعى للحصول عليه عن طريق الغش أو التزوير أو التحايل أو التلاعب، أو مارس أيًا من ذلك أثناء إجراءات الترسية أو تنفيذ العقد.

ب- **الفسخ بعد انذار خطي:** وهنا يكون الفسخ بعد توجيه انذار خطي للمستثمر لمرة واحدة، يتضمن نوع المخالفة ووصفها والمهلة المحددة لمعالجتها، وفي حال عدم قيام المستثمر بالمعالجة خلال المهلة المحددة نصاً في أحد الحالات التالية أو الموضحة في الإنذار - أيهما أطول - تقوم البلدية بعد ذلك بتوثيق عدم المعالجة بمحضر أو خطاب رسمي للمستثمر، وهنا تقوم البلدية بفسخ العقد دون تعويض في أي من الحالات الآتية:

١. **عدم استكمال التجهيز وبدء التشغيل:** إذا لم يتم المستثمر باستكمال تجهيز المشروع والبدء في التشغيل عند انتهاء فترة التجهيز والإنشاء المحددة في هذه الكراسة، فيحق للبلدية مطالبته بسداد أجرة فترة التجهيز والإنشاء كاملة.

كما يحق لها فسخ العقد بموجب إشعار خطي دون التزام بتعويض المستثمر عن أي منشآت أو تجهيزات أقيمت بالموقع، وذلك بعد ارسال انذار للمستثمر يوضح انه قد تجاوز فترة التجهيز ولم يتم بالإنشاء أو تشغيل المشروع، وان عليه تقديم مبرراته لهذا الإخلال، وذلك خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار أو خلال المدة المحددة في الإنذار أيهما أطول.

ويجوز للبلدية - دون أن يُعد ذلك حقاً مكتسباً للمستثمر، ووفق تقديرها المطلق وبما تراه محققاً للمصلحة العامة - العدول عن فسخ العقد فقط ومنح المستثمر مهلة إضافية مشروطة متى ما قدم مبررات معتبرة وجدولاً زمنياً معتمداً، على أن تكون هذه المهلة مدفوعة الأجرة إضافة الى سداد اجرة التجهيز والانشاء السابقة، وفي حال عدم الالتزام بهذه المهلة الإضافية وعدم تشغيل المشروع خلالها يحق للبلدية فسخ العقد ومطالبته بأي اضرار لحقت بالبلدية، دون أدنى مسؤولية عليها.

٢. **الإخلال بالتزامات وعدم المعالجة بعد الإنذار:** إذا أخل المستثمر بأي من التزاماته الواردة في هذه الكراسة أو العقد أو اللوائح أو الأنظمة أو التعليمات ذات العلاقة بالنشاط، ولم يتم بتصحيح

- المخالفة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بذلك خطياً أو خلال المدة المحددة في الإنذار ايهما أطول.
٣. **التأخر في سداد الأجرة:** إذا تأخر المستثمر عن سداد أجرة العقد وفق ما جاء في الفقرة (٦-٥) لمدة تزيد عن (١٠) عشرة أيام من تاريخ اصدار الفاتورة، هنا تقوم البلدية بإنذاره خطياً أو بأي وسيلة الكترونية معتمدة بوجوب السداد خلال مدة لا تتجاوز (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار، وفي حال عدم قيامه بالسداد خلال هذه المهلة، يُعد ذلك إخلالاً جوهرياً يجيز للبلدية فسخ العقد دون تعويض، مع احتفاظها بحقوقها في المطالبة بكامل مستحقاتها النظامية.
٤. **استخدام الموقع لغرض المخصص له:** إذا استخدم المستثمر الموقع أو جزء منه في غير الغرض المخصص لهذا العقد، أو مارس نشاطاً غير مسموح به وفق هذه الكراسة ولم يتم بتصحيح المخالفة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بذلك خطياً أو خلال المدة المحددة في الإنذار ايهما أطول.
٥. **عدم الالتزام بالموقع البديل:** إذا امتنع المستثمر عن الانتقال إلى الموقع البديل الذي تحدده البلدية وفق أحكام هذه الكراسة، أو لم يلتزم بتنفيذ ذلك خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بذلك خطياً أو خلال المدة المحددة في الإنذار ايهما أطول، دون مبرر نظامي مقبول، وذلك بعد اتخاذ الإجراءات الإدارية المنصوص عليها في بند تعديل أو استبدال الموقع، ويُعد هذا الامتناع إخلالاً جوهرياً بالتزامات المستثمر التعاقدية، يترتب عليه أحقية البلدية في فسخ العقد دون تعويض، مع احتفاظ البلدية بحقوقها في استعادة الموقع واتخاذ جميع الإجراءات النظامية المترتبة على ذلك.
٦. **الإخلال بمستندات إضافية متفق عليها:** إذا أخل المستثمر بأي مستندات أو شروط أو التزامات أو ملاحق إضافية اتفق عليها الطرفان كتابة وتُعد جزءاً لا يتجزأ من مستندات العقد.
- ت- **فسخ نتيجة وفاة المستثمر:** يحق للبلدية فسخ العقد دون تعويض مع استعادة الموقع واتخاذ ما يلزم نظاماً، في حال وفاة المستثمر، وعدم تقدم ورثته مجتمعين أو من يمثلهم نظاماً بطلب خطي إلى البلدية خلال مدة لا تتجاوز (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ الوفاة حسب شهادة الوفاة، يطلبون فيه الاستمرار في تنفيذ العقد واستكمال الإجراءات والمتطلبات النظامية المتعلقة بذلك.

٨-٦ التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد كلياً أو جزئياً للغير، ولا تأجير الموقع أو أي جزء منه من الباطن، إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية، ويمثلها رئيس البلدية أو من يفوضه نظاماً، وتتمتع البلدية بالسلطة التقديرية الكاملة في الموافقة أو الرفض، دون إبداء أسباب، ودون أن يترتب على ذلك أي حق للمستثمر في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض.

ويشترط للموافقة على التنازل أو التأجير من الباطن توافر ذات الشروط والمتطلبات النظامية والفنية والمالية والتنظيمية المقررة للدخول في هذه المنافسة وفق أحكام هذه الكراسة والأنظمة والتعليمات المعمول بها.

ولا يترتب على تقديم طلب التنازل أو التأجير من الباطن، أو دراسته، أو التفاوض بشأنه، أي وقف للالتزامات المستثمر التعاقدية أو التشغيلية، ولا يُعد عدم رد البلدية على الطلب خلال أي مدة موافقة ضمنية بأي حال من الأحوال.

ويُعد أي تنازل عن العقد أو تأجير من الباطن يتم دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة المنصوص عليها في هذا البند إخلالاً جوهرياً بالعقد، يجيز للبلدية فسخ العقد دون تعويض، مع احتفاظها بحقوقها في اتخاذ ما يلزم نظاماً.

١. التنازل عن العقد:

في حال موافقة البلدية على التنازل عن العقد، يحل المتنازل له محل المستثمر الأصلي في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا العقد اعتباراً من تاريخ اعتماد التنازل، وتنتهي علاقة المستثمر الأصلي التعاقدية مع البلدية، ولا يكون مسؤولاً عن أي التزامات لاحقة ابتداء من تاريخ نفاذ التنازل، وذلك دون إخلال بمسؤوليته عن أي التزامات أو مخالفات قائمة قبل هذا التاريخ.

٢. التأجير من الباطن:

في حال موافقة البلدية على التأجير من الباطن، يظل المستثمر الأصلي طرفاً أصيلاً في العقد ومسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن عن تنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية والنظامية والمالية المترتبة على العقد طوال مدة سريانه، ولا تنشأ أي علاقة تعاقدية مباشرة بين البلدية والمستأجر من الباطن.

٩-٦ إلغاء العقد بطلب البلدية للمصلحة العامة

يحق للبلدية، بعد موافقة صاحب الصلاحية، إلغاء العقد قبل انتهاء مدته، ودون وجود مخالفة من المستثمر، ولأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، وذلك بعد إشعار المستثمر خطياً بإلغاء العقد، وانقضاء مدة تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ الإشعار، وذلك وفق ما تقرره الأنظمة واللوائح والتعليمات، وبما يتوافق مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية والقرارات التنظيمية ذات الصلة.

وفي هذه الحالة، يتم تعويض المستثمر فقط عن قيمة المنشآت والتجهيزات الثابتة المقامة بالموقع التي لا يمكن إزالتها دون إتلافها، بعد خصم قيمة الإهلاك وفق آلية التقدير المعتمدة لدى البلدية في حينه، ويُعد هذا التقدير نهائياً وملزماً للطرفين وفق الأنظمة. كما يتم إعادة مبلغ الأجرة المدفوعة عن المدة غير المستحقة من تاريخ نفاذ إلغاء العقد وحتى نهاية السنة التعاقدية محل السداد.

ولا يترتب على إلغاء العقد للمصلحة العامة أي تعويض عن الأرباح الفائتة أو الخسائر التشغيلية أو التكاليف غير المباشرة أو أي مطالبات أخرى، أيّاً كان نوعها. ولا يخل ذلك بحق البلدية في استعادة الموقع محل العقد واتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لتنفيذ الإلغاء.

١٠-٦ إلغاء العقد بناء على طلب المستثمر

يجوز للمستثمر التقدم بطلب خطي إلى البلدية لإلغاء العقد خلال مدة سريانه، على أن يكون الطلب مسبباً ومرفقاً بجميع المستندات الداعمة، ويعود تقدير الموافقة على الطلب من عدمه للبلدية وفق ما تراه محققاً للمصلحة العامة. ولا يترتب على تقديم الطلب أو دراسته أو التفاوض بشأنه أي التزام على البلدية بالموافقة، ولا يُعد عدم الرد خلال أي مدة موافقة ضمنية.

وفي حال الموافقة على الإلغاء، يتم إنهاء العقد بموجب محضر تسليم معتمد من الطرفين، ويتحمل المستثمر جميع الالتزامات المالية المترتبة حتى تاريخ الإنهاء الفعلي. ولا يترتب على إلغاء العقد بناءً على طلب المستثمر أي حق في التعويض أو استرداد الأجرة المدفوعة لتلك السنة، ما لم تقرر البلدية خلاف ذلك صراحةً وكتابةً.

١١-٦ تسليم الموقع للبلدية عند انتهاء مدة العقد أو فسخه أو إلغاءه

١. يلتزم المستثمر، عند انتهاء مدة العقد أو فسخه أو إلغاءه، بإخلاء الموقع وتسليمه للبلدية بموجب محضر تسليم معتمد، بحالة سليمة ونظيفة وصالحة للاستخدام، وخالياً من أي إشغالات غير معتمدة.
٢. تؤول الى البلدية ملكية المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة غير القابلة للفصل دون إتلاف، المقامة على الموقع بعد انتهاء مدة العقد أو فسخه أو إلغاءه، وعلى المستثمر تسليمها بحالة فنية ممتازة وصالحة للاستخدام. وللبلدية الحق أن تطلب من المستثمر إزالة الكشك أو أي من مكوناته، وفي هذه الحالة يلتزم المستثمر بالإزالة على نفقته الخاصة خلال المدة التي تحددها البلدية، مع إعادة الموقع إلى وضعه النظامي.
٣. لا يحق للمستثمر المطالبة بأي تعويض عن المنشآت أو التجهيزات التي تؤول ملكيتها للبلدية وفق هذا البند، كما لا تتحمل البلدية أي تكاليف ناتجة عن الإزالة أو التفكيك أو النقل متى ما طلبت ذلك.
٤. في حال تأخر المستثمر عن تسليم الموقع بعد انتهاء العقد أو فسخه أو إلغاءه، يُعد إشغاله للموقع إشغالاً دون سند نظامي، وتُحتسب عليه أجرة يومية عن كل يوم اشغال تعادل الأجرة اليومية للعقد، ودون إخلال بحق البلدية في اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لإخلاء الموقع، أو مطالبة المستثمر بأي أضرار إضافية.
٥. إذا استمر امتناع المستثمر عن تسليم الموقع لمدة تتجاوز (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه أو إلغاءه، يحق للبلدية استلام الموقع بما فيه من تجهيزات غائبياً، وإزالة أي تجهيزات أو إشغالات أو منشآت قائمة غير مرغوب فيها على نفقة المستثمر، بعد إشعاره بذلك خطياً، ودون أدنى مسؤولية على البلدية، ولا يترتب على ذلك أي حق للمستثمر في الاعتراض أو المطالبة بالتعويض.
٦. يلتزم المستثمر عند انتهاء العقد أو فسخه أو إلغاءه بتسليم البلدية جميع الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما ورد في هذه الكراسة.

١٢-٦ تمديد مدة العقد

- عند رغبة المستثمر في تمديد مدة العقد، يتعين عليه التقدم بطلب خطي إلى البلدية قبل انتهاء مدة العقد بما لا يقل عن (٩٠) تسعين يوماً، للنظر فيه وفق أحكام لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية ذات العلاقة.
- ويخضع طلب التمديد لتقدير البلدية المطلق، ولا يترتب على تقديم الطلب أو دراسته أو التفاوض بشأنه أي التزام بالموافقة أو أي حق مكتسب للمستثمر. وفي حال الموافقة على التمديد، يُعاد تقدير الأجرة السنوية للموقع وفق القيمة السوقية السائدة وقت التمديد، ويُبرم عقد تمديد مستقل وفق الشروط المعتمدة حينها.
- ولا يُعد استمرار المستثمر في تشغيل الموقع بعد انتهاء مدة العقد، أو تأخر البلدية في الرد على طلب التمديد، موافقةً ضمنية على التمديد بأي حال من الأحوال. ويُعد أي إشغال للموقع بعد انتهاء مدة العقد إشغالاً دون سند نظامي، وتُطبق عليه الآثار المالية والتنظيمية المنصوص عليها في البند (٦-١١) من هذه الكراسة، وذلك دون أن يُعد هذا الإشغال تمديداً للعقد أو استمراراً له.

١٣-٦ تعديل النشاط الاستثماري

- في حال رغبة المستثمر في تعديل النشاط الاستثماري المتعاقد عليه بموجب هذه الكراسة، يتعين عليه التقدم بطلب خطي إلى البلدية يوضح فيه طبيعة التعديل المقترح ومبرراته. ويُعد تعديل النشاط إجراءً استثنائياً وليس حقاً مكتسباً للمستثمر، ويخضع للسلطة التقديرية المطلقة للبلدية وبما يتوافق مع الأنظمة والتعليمات،

ويحقق المصلحة العامة، ودون الإخلال بوظيفة الموقع أو أنظمة التخطيط والاشتراطات المعتمدة، وذلك وفق الضوابط التالية:

١. يلتزم المستثمر بإرفاق جميع المبررات والمستندات النظامية والمخططات المقترحة، ليتم عرضها على اللجان المختصة بالاستثمار والتقدير، للنظر في إمكانية التعديل، وفي حال الموافقة يتم إعادة تقدير الأجرة السنوية وفق القيمة السوقية السائدة في حينه، متى ما رأت البلدية ذلك مناسباً.
٢. لا يُعد طلب تعديل النشاط مقبولاً أو نافذاً، ولا يترتب عليه أي أثر نظامي أو تعاقدي، إلا بعد صدور موافقة خطية صريحة من صاحب الصلاحية، واستكمال جميع الموافقات والترخيص النظامية من الجهات المختصة.
٣. لا يُعد تقديم الطلب أو دراسته أو التفاوض بشأنه موافقة ضمنية، ويظل للبلدية الحق المطلق في الرفض دون أن يترتب على ذلك أي التزام أو تعويض للمستثمر.
٤. يشترط أن يكون أي تعديل للنشاط متوافقاً مع ضوابط تعديل استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي حُصص من أجله، الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٥هـ.
٥. في حال تقدم المستثمر بطلب تعديل النشاط الاستثماري وطلب تمديد مدة العقد قبل انتهاء مدته، وبمدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً، يجوز للبلدية - دون أن يُعد ذلك التزاماً أو حقاً مكتسباً للمستثمر- النظر في طلب تعديل النشاط متزامناً مع طلب تمديد مدة العقد، متى ما رأت أن طبيعة التعديل المقترح تتطلب ذلك من الناحية الاستثمارية أو التشغيلية، وبما يحقق المصلحة العامة. ولا يُعد النظر المتزامن في الطلبين، أو دراستهما، أو التفاوض بشأنهما، موافقة ضمنية على أي منهما، ويخضع كل طلب على حدة لسلطة البلدية التقديرية وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها، ويجوز الموافقة على أحدهما دون الآخر، أو رفضهما معاً، دون أن يترتب على ذلك أي حق في التعويض للمستثمر.
- وفي حال استمرار المستثمر في إشغال الموقع بعد انتهاء مدة العقد إلى حين صدور قرار البلدية بالموافقة أو الرفض على أي من الطلبين، يُعد هذا الإشغال إشغالاً مؤقتاً على سبيل السماح الإداري فقط، ويلتزم المستثمر بسداد أجرة إشغال الموقع عن تلك المدة وفق الأجرة السارية، وذلك دون أن يُعد هذا الإشغال تمديداً للعقد أو موافقة ضمنية على أي من الطلبين، ودون الإخلال بأي التزامات أو جزاءات نظامية أخرى.
- وفي حال صدور قرار البلدية بالرفض، يلتزم المستثمر بإخلاء الموقع فوراً دون أي حق في التعويض، مع احتفاظ البلدية بحقها في تحصيل الأجرة المستحقة عن مدة الإشغال الفعلي واتخاذ ما يلزم نظاماً، ويسري على إخلاء الموقع وتسليمه عند صدور قرار الرفض أو انتهاء الإشغال ما ورد في البند (٦-١١) من هذه الكراسة.
٦. يُحظر على المستثمر خلال فترة انتظار قرار الموافقة أو الرفض على التعديل ممارسة أي نشاط مخالف للنشاط المعتمد بالعقد القائم أو تنفيذ أي تعديل تشغيلي أو إنشائي مرتبط بطلب تعديل النشاط، إلى حين صدور موافقة خطية صريحة من البلدية واستكمال التراخيص النظامية اللازمة.

٧. الاشتراطات الفنية والتشغيلية للمشروع

١-٧ التصميم والمظهر العام

١. يجب أن يكون تصميم المقهى حديثاً ومتناسقاً مع الطابع العمراني للموقع، وبما لا يشوّه المشهد الحضري، وذلك وفق المخططات والألوان والخامات المعتمدة خطياً من البلدية.
٢. يلتزم المستثمر بتنفيذ المقهى وفق المخططات والمواصفات المعتمدة، وبمواصفات فنية تضمن مقاومته للعوامل الجوية المختلفة، ومنع تسرب المياه أو دخول الحشرات والقوارض.
٣. لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات في تصاميم المشروع أو مكوناته أو أسلوب تشغيله إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية، وفي هذه الحالة يلتزم المستثمر بتقديم المخططات الفنية والمواصفات التفصيلية اللازمة لاستصدار الموافقات والتراخيص النظامية من البلدية والجهات المختصة.
٤. يُحظر تثبيت أي إضافات ثابتة أو مؤقتة خارج حدود الموقع المعتمد، بما في ذلك المظلات أو الطاولات أو الكراسي أو اللوحات أو أجهزة العرض أو أي تجهيزات أخرى، إلا بعد موافقة خطية مسبقة من البلدية ووفق الحدود التي تحددها.
٥. في حال رغبة المستثمر في إنشاء جلسات خارجية ملاصقة للمقهى، فيشترط الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية، وتنفيذها وفق المخططات المعتمدة، وبما يشمل - عند الموافقة - أعمال الإنارة والرصف، وتوفير المظلات والطاولات والكراسي، ومغسلة أيدي ودورة مياه، وسياج تجميلي ضمن الحدود المعتمدة، ودون التعدي على المرافق العامة أو الإخلال بالسلامة.

٢-٧ التشغيل والصيانة والنظافة

١. يقتصر تشغيل المقهى على النشاط المحدد في هذه الكراسة والعقد، ولا يجوز ممارسة أي نشاط آخر غير مصرح به.
٢. يمنع استخدام المقهى أو أي جزء من العقار للمبيت أو السكن أو أي استخدام غير مصرح به.
٣. يمنع استخدام المقهى لتشغيل نشاط (لاونج).
٤. يلتزم المستثمر بأن يكون تشغيل النشاط منسجماً مع الآداب الإسلامية والأنظمة والتعليمات، بما فيها الأنظمة المتعلقة بالآداب العامة والذوق العام والقيم المجتمعية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويحق للبلدية إيقاف أي نشاط أو محتوى يخالف ذلك، والرفع بشأنه إلى الجهات المختصة لتطبيق ما يلزم نظاماً، مع تطبيق الجزاءات البلدية عند الاقتضاء.
٥. يلتزم المستثمر بالعمل ضمن أوقات التشغيل التي تحددها البلدية أو الجهات المختصة، ويجوز تعديلها متى ما اقتضت المصلحة العامة.
٦. يلتزم المستثمر بتوفير دورات مياه ومغاسل للأيدي لاستخدام الزبائن والعاملين، وان تكون مفصولة تماماً عن منطقة تخزين وتحضير وتقديم الأغذية.
٧. يلتزم المستثمر بأعمال الصيانة الدورية للمقهى وحدود الموقع المستغل، واستبدال التالف من أي جزء فيه، والمحافظة عليه بحالة فنية ممتازة طوال مدة العقد.
٨. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الكشك من الداخل والخارج والموقع المحيط به بشكل يومي، ولسافة لا تقل عن (٥) أمتار من جميع الجهات، وستقوم البلدية بعمل جولات للتأكد من نظافة

- الموقع، ويحق للبلدية عند تقصير المستثمر القيام بأعمال النظافة وتحميله تكاليفها دون إخلال بتطبيق الجزاءات النظامية.
٩. تقوم البلدية بوضع حاوية نفايات في نطاق الموقع، وتتحمل البلدية مسؤولية تفريغها بشكل دوري، على أن يلتزم المستثمر بالاستخدام السليم لها وعدم تكديس المخلفات خارجها.
١٠. يُحظر تكديس المخلفات أو تركها خارج الموقع تحت أي ظرف.
١١. يُحظر تصريف الزيوت أو السوائل الخطرة في شبكات تصريف غير مخصصة أو في الأماكن العامة، أو الأراضي الفضاء.
١٢. في حال تعرض أي جزء من المقهى للتلف نتيجة عوامل طبيعية أو حوادث أو حرائق، يلتزم المستثمر بإصلاحه فوراً وإزالة المخلفات الناتجة عن ذلك على نفقته الخاصة، وصيانة أي جزء قد يسبب خطورة على السلامة العامة.
١٣. في حال تسبب تشغيل المقهى بأي تشوه بصري أو إزعاج، يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية وفق توجيهات البلدية.
١٤. يجب وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة وسلامة الغذاء في أماكن التحضير والتسليم والتخزين، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، والزامهم بالتقيد بها.
١٥. العناية بنظافة مغاسل الأيدي ودورة المياه وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات المعتمدة.
١٦. يُعد أي إخلال بأعمال الصيانة أو المعالجة أو النظافة مخالفة مستقلة تستوجب التصحيح الفوري، ويجوز للبلدية اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لمعالجتها على نفقة المستثمر عند امتناعه.

٣-٧ التجهيزات

- يلتزم المستثمر كحد أدنى ودون الإخلال بأي اشتراطات إضافية تصدر من الجهات المختصة نظاماً بما يلي:
١. توفير عدد مناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية، وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد، وأن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ثيرمومتر) مثبتاً في مكان يسهل قراءته.
٢. تزويد الثلجات بوسائل تعقيم مناسبة لمنع نمو الميكروبات، مثل انارة للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر.
٣. توفير سخانات مياه لا يقل سعتها عن ٦٠ لتراً لاستخدامها في الغسيل والتنظيف.
٤. توفير صواعق كهربائية للحشرات بداخل المقهى بمعدل صاعق بعرض ٦٠ سم لكل ١٥ متراً مربعاً من مساحة المبنى، مع مراعاة عدم وضع الصواعق فوق أماكن التجهيز والتحصير.
٥. استخدام معدات وأدوات وأواني إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام من مواد غير قابلة للصدأ، ويمنع استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنتيمون.
٦. استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء وفق الاشتراطات المعتمدة، ويمنع استخدام مواقد الديزل، وتكون الأفران - عند وجودها - من مواد مقاومة للحرارة ووفق الاشتراطات المعتمدة.
٧. في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات، يجب انشاء مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بوسائل مناسبة لشفط الدخان.

٤-٧ الاشتراطات الصحية وسلامة الغذاء

١. يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الصحية وسلامة الغذاء الصادرة من الجهات المختصة، والحصول على التراخيص اللازمة قبل التشغيل، وتجديدها طوال مدة العقد.
٢. يجب الالتزام بتطبيق اشتراطات سلامة تداول الأغذية، ونظافة الأدوات والمعدات، وارتداء العاملين للزي الصحي المعتمد.
٣. يلتزم المستثمر بإجراء الفحوصات الطبية الدورية للعاملين وفق الأنظمة المعمول بها.

٥-٧ تمديدات شبكة الصرف الصحي

يلتزم المستثمر بحفر بيارة للصرف الصحي بجوار الموقع على ان تكون مطابقة للشروط البلدية، ويلتزم بتطبيق الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة الصادرة من الوزارة وأي اشتراطات تضعها أي جهة ذات علاقة، إضافة الى تعليمات البلدية وما سيصدر من مستجدات في هذا الامر، ويكون المستثمر مسؤول عن نزع مياه الصرف من البيارة طيلة مدة العقد، ويحق للبلدية أو لأي جهة فرض الغرامات وتطبيق الأنظمة في حال ترك المياه تفيض من البيارات او عدم الالتزام بنزحها بشكل دوري طيلة مدة العقد.

٦-٧ تمديدات شبكة المياه

يلتزم المستثمر بتوفير المياه الكافية للنشاط طوال مدة العقد، على أن تكون صالحة للشرب وفق اشتراطات الجهات المختصة.

٧-٧ توصيل الخدمات (الكهرباء وغيرها)

يتولى المستثمر على مسؤوليته الخاصة توصيل الكهرباء أو أي خدمات أخرى لازمة لتشغيل المشروع، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، مع الالتزام بالتنسيق المسبق مع البلدية والجهات ذات العلاقة.

٨-٧ التراخيص والموافقات النظامية

يلتزم المستثمر بالحصول على جميع التراخيص والموافقات النظامية اللازمة من البلدية والجهات الحكومية ذات العلاقة قبل البدء في الانشاء والتشغيل، ويُعد الانشاء أو التشغيل دون الحصول على تلك التراخيص إخلالاً جوهرياً بأحكام العقد.

٩-٧ حق البلدية في الإشراف والمتابعة

١. للبلدية الحق الكامل في الإشراف على تنفيذ المشروع ومتابعة تشغيله في جميع مراحلها، للتحقق من التزام المستثمر بالاشتراطات والمواصفات المعتمدة.
٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح والمعالجة لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة، وذلك خلال المدد التي تحددها البلدية، ويُعد عدم الالتزام إخلالاً تعاقدياً.

١٠-٧ اللوحات والإعلانات

١. يجب على المستثمر بعد استلام الموقع مباشرة أن يقوم بتركيب لوحات تعريفية عن المشروع في الموقع بالمواصفات التي سيتم تزويده بها عند تسليم الموقع، موضحاً فيها اسم المشروع واسم المستثمر واسم وشعار البلدية ورقم العقد ومدته والإدارة المشرفة على العقد واستشاري ومقاول المشروع وأي معلومات أو تعديلات أخرى تطلبها البلدية في حينه، ويقوم بإزالتها عند تشغيل المشروع، وتركيب لوحات ارشادية تجارية بعد الحصول على رخصة تشغيل للموقع.

٢. يُحظر وضع أي لوحات أو مواد دعائية أو إعلانية إضافية إلا بعد موافقة خطية مسبقة من البلدية.

١١-٧ اشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة

يلتزم المستثمر بأخذ توصيات واشتراطات ومتطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة الحالية او ما يستجد منها في المستقبل، في عمليات التصميم والتنفيذ والتشغيل للكافتيريا ومرافقها، سواء كانت صادرة من الوزارة أو أي جهة حكومية أخرى ذات علاقة، وذلك طيلة فترة العقد.

١٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني تفصيلي لتجهيز وتشغيل المشروع، يوضح مراحل التنفيذ، ويُقدّم للبلدية لاعتماده، وللبلدية الحق في طلب تعديله أو رفضه أو اعتماده جزئياً بما يحقق المصلحة العامة.

١٣-٧ استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع أو أي جزء منه لغير الغرض أو الأنشطة المخصصة له بموجب هذا العقد، إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية، وبما لا يخل بوظيفة الموقع الأساسية أو أنظمة التخطيط والسلامة المعتمدة.

ويُعد أي إخلال بما ورد في هذا البند مخالفة جوهرية يترتب عليها تطبيق الغرامات والجزاءات النظامية، ويحق للبلدية اتخاذ إجراءات فسخ العقد وفق الحالات والضوابط المنصوص عليها في بند (٦-٧) من هذه الكراسة، مع احتفاظها بحقها في اتخاذ أي إجراءات نظامية أو تعاقدية أخرى يجيزها النظام.

١٤-٧ الالتزام بالاشتراطات البلدية واشتراطات الجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات والاشتراطات الصادرة من الوزارة أو الأمانة أو البلدية أو الجهات الحكومية ذات العلاقة بمزاولة هذا النشاط، سواء المعمول بها حالياً أو ما يستجد منها مستقبلاً، وتُعد نافذة وملزمة فور صدورهما، ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

١. لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٥هـ، وجدول الجزاءات التابع لها، والدليل التفصيلي للمخالفات البلدية وحالاتها وفق اللائحة الجديدة، وما يطرأ عليها من تعديلات.
٢. القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦هـ في ١٤٤٣/٣/١٢هـ، وما يطرأ عليها من تعديلات.
٣. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

١٥-٧ أحكام عامة

١. ملكية مستندات العطاء: تؤول ملكية جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المقدمة من المستثمر أو من يمثله نظاماً إلى البلدية فور تقديمها ضمن هذه المناقصة، ولا يحق للمستثمر المطالبة باستردادها أو بأي جزء منها، سواء رست عليه المناقصة أم لا.
٢. عدم أحقية التعويض عن تكاليف التقديم: لا يحق لمقدم العطاء الرجوع على البلدية بأي مطالبة أو تعويض عن أي مصاريف أو رسوم أو تكاليف تكبدها نتيجة إعداد العطاء أو تقديمه، وذلك في حال عدم ترسية المناقصة عليه أو إلغائها وفق الأنظمة.

٣. تخضع هذه المنافسة وجميع ما يترتب عليها من إجراءات وعقود وآثار نظامية لأحكام نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٤) بتاريخ ١٥/١١/١٣٩٢هـ، ولائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٨٨٤٣) بتاريخ ٢٦/٠٨/١٤٤٢هـ، والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، وما يطرأ عليها من تعديلات، إضافة إلى أي أنظمة ولوائح وتعليمات ذات علاقة نافذة وقت التطبيق.

٨. اشتراطات الأمن والسلامة والوقاية من الحريق

يلتزم المستثمر التزاماً كاملاً بجميع أحكام نظام الدفاع المدني ولوائحه وتعليماته التنفيذية المتعلقة بالأمن والسلامة والوقاية من الحريق في مواقع العمل، سواء المعمول بها حالياً أو التي يصدر بها تعديل أو تحديث لاحق، ويُعد الإخلال بهذه الاشتراطات مخالفة جوهريّة تستوجب تطبيق الجزاءات النظامية، وذلك دون إخلال بما ورد في أبواب الجزاءات وفسخ العقد، إضافة إلى الالتزام بما يلي:

١. اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أي حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أو مستخدميه أثناء ممارسة النشاط أو بسببه.
٢. اتخاذ كافة الإجراءات الوقائية اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة أو الخاصة، والالتزام بعدم إحداث أي ضوضاء أو إزعاج للمجاورين للمشروع بما يخالف الأنظمة والتعليمات المعمول بها.
٣. وضع لوحات إرشادية وتحذيرية واضحة ومناسبة في الموقع، تُبيّن تعليمات ومتطلبات السلامة والوقاية الواجب اتباعها من قبل العاملين والجمهور.
٤. عدم شغل الطرق العامة أو الخاصة، أو إعاقة الحركة المرورية، والالتزام بتوفير جميع متطلبات الحماية والسلامة التي تكفل منع تعرض المارة أو المركبات أو الممتلكات لأي مخاطر أو أضرار، سواء أثناء تنفيذ المشروع أو تشغيله أو عند إجراء أعمال الصيانة أو الإصلاح.
٥. يتحمل المستثمر المسؤولية النظامية الكاملة عن جميع الحوادث أو الأضرار أو الخسائر، بما في ذلك حالات الوفاة أو الإصابات أو الأضرار المادية، التي قد تلحق بالعاملين لديه أو برواد المشروع أو بالمارة أو بالمركبات أو بالممتلكات العامة أو الخاصة، متى كانت ناشئة عن تنفيذ المشروع أو تشغيله أو صيانته أو بسبب الإخلال باشتراطات السلامة، ويلتزم بتحمل كافة التعويضات والمطالبات والتكاليف المترتبة على ذلك، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على البلدية.

٩. الغرامات والجزاءات

١. يلتزم المستثمر بتشغيل النشاط وفقاً لأحكام هذه الكراسة والأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول بها. وفي حال ارتكاب أي مخالفة، يُطبّق بحقه ما ورد في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وملحقاتها المعتمدة، وما يطرأ عليها من تعديلات. وفيما لا يرد به نص في تلك اللائحة، تُطبّق الغرامات والجزاءات المقررة بموجب الأنظمة واللوائح والقرارات التنظيمية المعتمدة نظاماً، وبما يتناسب مع طبيعة المخالفة وآثارها.

٢. إذا ترتب على مخالفات المستثمر إضرار بالمرافق العامة، فستطبق عليه الجزاءات والغرامات الواردة في نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ في ٢٠/١٢/١٤٠٥ هـ.
٣. لا يخل تطبيق الجزاءات المنصوص عليها في هذه الكراسة بحق الجهات الحكومية الأخرى ذات الاختصاص النظامي في تطبيق ما لديها من أنظمة ولوائح وتعليمات على المخالفات التي تقع ضمن نطاق اختصاصها.
٤. للبلدية - عند استمرار المخالفات أو عدم قيام المستثمر بمعالجتها خلال المدد المحددة نظاماً أو في الإنذارات الصادرة بشأنها - الحق في تطبيق الغرامات المالية الدورية المنصوص عليها في الأنظمة واللوائح المعتمدة، إلى حين إزالة المخالفة أو تصحيح وضعها، وذلك بحسب نوع المخالفة ومدتها وآثارها، ودون إخلال بتطبيق أي جزاءات أخرى أو اتخاذ إجراءات أشد بما في ذلك فسخ العقد وفق أحكام هذه الكراسة.

١٠. نموذج العقد

يمكن للمستثمر الاطلاع على مسودة لنموذج العقد الذي سيتم توقيعه بعد ترسية المنافسة، وذلك من خلال تنزيله من مرفقات إعلان هذه الفرصة عبر منصة «فرص». ويعد هذا النموذج للاطلاع فقط، ولا يترتب عليه أي التزام، ولا يلزم تعبئته أو التوقيع عليه من قبل المستثمر، ويكون العقد الملزم للطرفين هو العقد الذي يتم توقيعه رسمياً بعد ترسية المنافسة واستكمال الإجراءات النظامية.

١١. نموذج العطاء

يجب على المستثمر تعبئة هذا النموذج بخط واضح بالكامل (أو إعادة كتابته على مطبوعات الشركة أو المؤسسة دون تعديل) ثم عمل مسح ضوئي له بشكل واضح، ورفاقه إلكترونياً في حساب المستثمر على منصة فرص عند تقديمه للعطاء، ثم تسليم الأصل مع أصل الضمان المالي في نفس الظروف للبلدية، ولن يقبل أي تعديل أو إضافة في صيغة هذا النموذج.

سعادة رئيس بلدية العالية المحترم

إشارة إلى إعلانكم المنشور عبر بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) المتضمن طرحكم لفرصة انشاء وتشغيل وصيانة مقهى في العالية، وحيث قد قمنا بشراء كراسة شروط ومواصفات المنافسة، واطلعنا على كافة بنودها ومرفقاتها والاشتراطات الواردة فيها، كما قمنا بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهاالة ونطاق خدمات بلدية العالية،

عليه نتقدم لسعادتكم بعرضنا للدخول في هذه المنافسة حسب الشروط وسنقوم بدفع أجرة سنوية ثابتة لا تشمل مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وقدرها:

ريال رقما	كتابة
-----------	-------

إضافة الى مبلغ ضريبة القيمة المضافة بنسبة (١٥)٪ وقدرها:

ريال رقما	كتابة
-----------	-------

علماً بأن ضريبة القيمة المضافة تُسدد في بداية كل سنة تعاقدية مع الأجرة السنوية، وفق النسبة النظامية السارية وقت الاستحقاق، وبالطريقة التي تحددها البلدية في حينه، وتجدون برفقة هذا الخطاب كراسة الشروط والمواصفات وكافة المستندات المطلوبة بعد توقيع جميع صفحاتها وختمها من قبلنا مع ضمان بنكي بقيمة () ريال طبقاً للشروط الواردة بهذه الكراسة الخاصة بالضمان البنكي، بالإضافة الى كافة المستندات المطلوبة في هذه الكراسة.

اسم الشركة أو المؤسسة /

رقم السجل التجاري / صادر من /

نوع النشاط /

هاتف / فاكس / جوال /

ص.ب / المدينة / الرمز البريدي /

العنوان الوطني /

التاريخ

التوقيع

الاسم

ختم المؤسسة أو الشركة

١٢. إقرار من المستثمر

يجب على المستثمر تعبئة هذا النموذج بالكامل ثم عمل مسح ضوئي له بشكل واضح، ورفاقه الكترونياً في حساب المستثمر على منصة فرص عند تقديمه للعطاء، ثم تسليم الأصل مع أصل الضمان المالي في نفس الظروف البلدية، ولن يقبل أي تعديل في صيغة هذا الإقرار.

أقر أنا المستثمر أو من يمثله نظاماً، الموضحة بياناتي أدناه، بما يلي:

- ١- أنني قد اطّلت على كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها اطلاعاً كاملاً ودقيقاً، وفهمت جميع ما ورد فيها، وأتعهد بالالتزام التام بجميع أحكامها وشروطها ومقتضياتها دون تحفظ.
- ٢- أقر بأنني اطّلت على جميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع هذه المنافسة، وعلى وجه الخصوص:
 - نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٤ بتاريخ ١٥/١١/١٣٩٢هـ،
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٨٨٤٣ وتاريخ ٢٦/٠٨/١٤٤٢هـ،
 - التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ.
- ٣- أقر بأنني تعرفت تعرفاً كاملاً على الأوضاع السائدة بالموقع ونطاق العقد، وتعرفت بشكل تام على الأوضاع السائدة بها، ولا يحق لي مستقبل الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة تتعلق بنطاق العقد أو الموقع أو الأعمال أو الالتزامات المرتبطة به.

اسم الشركة أو المؤسسة /

رقم السجل التجاري / صادر من /

نوع النشاط /

هاتف / فاكس / جوال /

ص.ب / المدينة / الرمز البريدي /

العنوان /

التاريخ

التوقيع

الاسم

ختم المؤسسة أو الشركة